

細行按息升破5厘月供多20% 高盛：港銀狂加封頂息 未來3年樓市冇運行

在大型銀行大加H按封頂息0.5厘後，小型銀行之加幅更為進取，昨日市場消息傳出，建行亞洲計劃下周一(18日)起，將封頂息大加1.5厘，實際按息升至5.125厘，為此輪加息周期首家按息突破5厘的銀行；加息後以借500萬元計，每月供款由22,803元增至27,224元，增加4,421元或19.4%。美聯儲下周議息，本港按揭業界雖料美下周加息機會微，但年內仍有機會加息，本港的一個月拆息(HIBOR)仍有上升壓力，不排除港銀會再加最優惠利率(P)。

大行高盛則指考慮到港銀大加H按封頂息，將今年樓價預測由原先升5%降至持平，2024及2025年樓價預測亦降至無增長，2026年則升4%。

◆香港文匯報記者 黎梓田

在美聯儲下周議息會議之前，根據銀行公會公布，本港與樓按相關的一個月拆息(HIBOR)再升穿5厘，昨報5.00185厘，連升8個交易日，合共上131個點子，為逾5個星期新高。反映二手樓價表現的CCL昨報159.87點，按周跌1.19%，連跌5周共3.36%，是32周新低(詳見配稿)。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，美息高企，加上受季結因素影響，使一個月HIBOR升至5厘水平。金管局亦於本月兩度透過貼現窗運作向市場投放44.47億元資金，顯示銀行仍有資金壓力。

美隨時加息 HIBOR有升壓

曹德明指出，市場預計美國下周議息加息機會微，惟美國仍有通脹壓力，料年內仍有機會再次加息，HIBOR仍有上升壓力。曹德明料年內HIBOR將繼續維持高水平。過往也曾發生美國與香港不同步加息，銀行在資金成本壓力續增下，或視乎自身策略，不排除本地銀行於年內再次上調最優惠利率，幅度為0.125厘。

事實上，鑑於資金成本壓力，四大銀行及大部分中小型銀行近日相繼上調H按封頂息率，由3.625厘加至4.125厘，大加0.5厘。昨日市場消息傳出，建行亞洲下周一將H按封頂息大加1.5厘，成為此輪加息期首家實際按息突破5厘的銀行，其實際按息達5.125厘。消息稱，該行H按息為H+1.4厘，封頂息為P減2.5厘，以該行最優惠利率6.125厘計，實際按息為3.625厘，下周一起封頂息調整至P減1厘，即實際按息達5.125厘。以借500萬元貸款、還款期30年計，加息前每月供款22,803元，加息後每月供款27,224元，即是增加4,421元或19.4%。

申貸比三家 告誡勿借到盡

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示，截止今年8月，建行亞洲的現樓及樓花市佔率共佔整體市場僅有0.4%。曹德明認為，該行按揭市佔率較低，相信受影響的客戶較少，建議有意置業人士預留更多首期及後備資金以應對利息上升的風險，選擇按揭計劃可貨比三家，同時避免借得盡失預算。

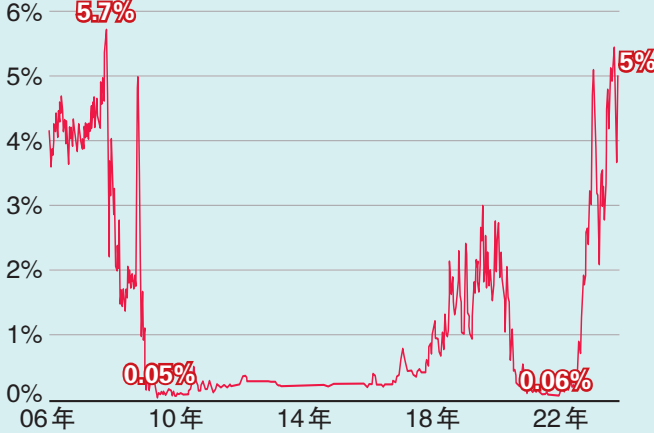
高盛指出，港銀是次加按息的幅度，是今個加息周期中最大幅度的上調，令新造按揭平均成本上升至4.1厘，按息上升會對樓市購買力造成壓力，加上市場對聯儲局減息預期已被推遲，樓價存在下跌風險。該行下調未來三年的樓價預測，今年由原先預測升5%降至持平，2024及2025年樓價預測亦降至無增長，2026年則升4%。不過，該行維持明年一個月拆息約維持4.7厘的預測，較今年7月平均的5.1厘為低，並相信按息已見頂。

H按封頂息上調1.5厘後供款變化

貸款額：500萬元 還款期：30年 H按計劃：H+1.4% P=6.125%		
	調升前	調升後
封頂息率	P-2.5%	P-1%
實際按息	3.625%	5.125%
每月供款	22,803元	27,224元 +4,421元或19.4%
壓力測試	47,971元	56,143元 +8,172元或17.0%

資料來源：經絡按揭轉介研究部

銀行同業拆息率變化



CCL今年累計升幅收窄至1.98%



根據市場消息，建行亞洲將成為此輪加息周期首家按息突破5厘的銀行。
資料圖片

樓價指數恐再跌7.4%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)受到近期樓市多項利淡因素影響，本港整體樓價跌勢未止，最新中原城市領先指數CCL報159.87點，按周跌1.19%，創32周新低之餘，並連跌5周。由於利淡消息接踵而至，該行預期指數第四季或下試148點，即較本周指數再跌多7.4%。

未反映加按息低地價影響

CCL最新跌穿160點，報159.87點，按周跌1.19%，為32周新低，重返今年1月時水平。同時，指數連跌5周共3.36%，而且跌幅明顯加快，3周前跌0.09%，前周跌0.20%，上周跌0.38%，本周跌幅更擴大至1.19%。若對比今年4月168.40點高位，指數近22周累跌5.07%，今年整體樓價升幅收窄至1.98%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，本周CCL已跌至低於160點水平，相信在銀行上調新造H按封頂息、9月13日啟德第2A區2號及3號住宅用地每呎樓面地價創9年半新低、以及9月14日屯門新盤凱和山公布首張價單折實最低呎價創同區新低的情況下，二手樓價繼續受壓下跌。展望今年第四季CCL或下試148點，除蒸發2023年全年樓價升幅外，預料將較去年低位再跌約5%。

至於分區樓價表現，新界西指數報145.61點，按周跌2.75%，連跌3周共5.02%。九龍指數報153.00點，按周跌1.91%，連跌2周共2.44%。新界東指數報175.07點，按周跌1.00%，指數創28周新低。港島指數報163.49點，按周升1.41%，連升2周共1.49%。

凱和山推九成低息按吸客



◆路勁地產陳健聰(右二)及中原按揭王美鳳(左二)公布低息按揭優惠計劃。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商紛推各類優惠刺激銷情。路勁地產夥深圳控股合作發展屯門掃管笏凱和山日前公布首張價單140伙，折實入場呎價低見9,168元，單位折實價312.5萬元起，今日起開始收票。因應本港主要銀行相繼加新造H按封頂息率，發展商夥拍中原按揭推出低息按揭。另外，萊蒙國際與俊和發展合作的何文田128 WATERLOO推出中秋限時優惠，買家購買單位，可獲贈價值12.8萬元禮券。

因應收票反應安排加推

中原按揭董事總經理王美鳳表示，將為該行的凱和山買家提供「鎖定低息按揭優惠」，全期按



◆右起:恒基林達民、插畫師Vivian Ho及恒基黃文華介紹BAKER CIRCLE地盤園圃插畫。

息H+1.3厘，上限P-2.5厘，即按息低至3.625厘，定格銀行日前調整息率前之低水平，客戶還可享現金回贈2.8%，最高按揭成數為九成，最長還款期30年。此外，客戶享有按揭存款相連之高存息戶口，存息與按息一致。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰表示，凱和山開價後查詢量不俗，以年輕人及小家庭為主，對兩房戶感興趣，亦有部分查詢者為內地專才，主要鍾情其鄰近機場及國際學校和查詢大單位。他對本周末睇樓量及項目銷情感到樂觀，並會因應收票反應決定加推安排。中原高級資深營業董事陳忠浩表示，經該行購入該盤一至三房戶的首5名買家，送出北海道雙人來回機票優惠。

另一邊廂，長實以超級優惠價推出將軍澳峻澄及北角維港頌車位後，昨日再接再力推售紅磡維港·星岸車位，並以「深水彈價」發售5個，由原價由330萬元至390萬元降至233萬起，折扣近三成。

維港·星岸車位劈價近三成

長實營業部首席經理郭子威指，現時該盤車位月租約7,000元，回報已經接近4%，受銀行加息影響投資氣氛，昨天只售出3個車位。據了解，維港·星岸現有約35個待售。

購128 WATERLOO送12.8萬禮券

此外，萊蒙國際與俊和發展合作的何文田128 WATERLOO推出「明月共賞128」優惠，買家本月19至10月8日購買單位，可獲贈價值12.8萬元禮券。據悉，該盤開售至今累售約59伙，連同車位共套現逾13.4億元，平均成交呎價逾3.2萬。

其士及市建局合作發展的旺角傲寓將於明日推售10伙，包括首次推出26及27樓共6伙高層一房單位，面積328至340方呎，其餘4伙為開放式單位，面積300至304方呎。

至於恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，西洋菜北街項目(約500伙)及大埔美新里項目(約120伙)最快於11月推售。

恒生完成數碼港元測試

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局在今年中公布數碼港元先導計劃，多間金融機構參與其中，其中恒生有三個數碼港元用例入選。恒生昨日表示，關於可編程支付用例的實境模擬測試已於本月完成，該行夥拍數碼港、香港中文大學及其他不同企業，讓過百位個人消費者、中大師生及恒生員工在7間商戶成功以恒生假設性的數碼港元錢包參與測試。

數碼港中大參與活動

恒生表示，測試期間，參加者體驗到央行數碼貨幣的多項優勢，包括能夠提供更快捷、更個人化，及更安全的交易。就商戶支付及獎勵計劃方面，有7間參與商戶包括鴻福堂、Pacific Coffee及FlashCoffee等，透過假設性的數碼港元錢包的可編程功能，即時設計並向目標客群發放具指定用途的優惠券，讓參加者在現場消費。

就資助發放方面，數碼港亦利用假設性的數碼港元錢包，向約30間已報名參加實境模擬測試的數碼港社群企業，發放具指定用途和期限的商戶消費券。就個人對個人轉賬方面，參加者透過假設性的數碼港元錢包設定轉賬條件，例如資金使用期限及指定用途等，進行個人化的轉賬。

恒生銀行執行董事兼行政總裁施穎茵表示，該行積極支持金管局探索數碼港元，很高興今次得到數碼港及香港中文大學的支持，讓該行可在真實環境測試假設性的數碼港元應用。她相信今次測試所得的經驗可為數碼港元的未來發展提供參考，並將推動該行邁步向前，增強香港在環球支付市場的競爭力。

恒生亦表示，一直積極研究假設性的數碼港元的各種用例，並深入探討其潛在優勢。恒生將分析是次實境模擬測試的經驗，並適時與金管局及公眾分享成果。

香港汽車科技中心與內地簽合作

香港文匯報訊(記者 蔡競文)為支持國家於推動自動駕駛汽車及新能源汽車產業的發展規劃，汽車科技研發中心(APAS)近日與中汽研科技有限公司(中汽研)簽署戰略合作框架協議，承諾配合香港和內地政府部門、整車及零部件企業與技術組織等汽車業界的合作和推廣，以促進大灣區的自動駕駛汽車產業和新能源汽車產業發展。

此協議是延續在今年5月與中汽研汽車檢驗中心(廣州)有限公司開展的合作，亦是深港政企之間深入合作的其中一項簽約協議，共同推動智能網聯汽車產業高質量發展，響應深圳市「新一代世界一流汽車城」三年行動計劃。

APAS與中汽研期望透過深化現有

戰略合作夥伴關係，於智能網聯汽車及新能源汽車的開發、測試認證技術方面展開協作，包括於深圳的智能網聯汽車專業測試場地內設置港澳城市元素及右軚車輛測試設備等，於未來推動更多深圳與香港的合作項目。



◆汽車科技研發中心總經理賴敬文(右一)與中汽研科技公司總經理董長青(右二)簽署戰略合作框架協議。